

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia saat ini kian mengalami peningkatan. Hal ini membuat banyak perusahaan meningkatkan kinerja perusahaan agar dapat bersaing di dalam bisnis pasar modal. Pasar modal merupakan pasar dimana di dalamnya terdapat berbagai jenis instrumen keuangan jangka panjang yang dapat diperjualbelikan, baik itu berupa obligasi (utang), reksa dana, ekuitas (saham) maupun instrument lainnya. Perusahaan dapat meningkatkan kinerja perusahaan dengan mencari dana yang berasal dari para investor yang melakukan investasi di pasar modal, dengan tujuan hasil dari penjualan saham atau obligasi akan digunakan sebagai tambahan dana atau memperkuat modal perusahaan (Fahmi dan Hadi, 2009).

Salah satu bagian dari instrument keuangan yang digunakan oleh para investor untuk melakukan investasi jangka panjang di pasar modal adalah saham. Saham merupakan salah satu instrument keuangan yang paling banyak diperdagangkan dan diminati dalam pasar modal. Saham juga dapat diartikan sebagai tanda penyertaan modal seseorang atau pihak (badan usaha) dalam suatu perusahaan atau perseroan terbatas. Perusahaan-perusahaan yang telah *go public* dapat memperjualbelikan sahamnya di pasar sekunder yang dilangsungkan di Bursa Efek Indonesia. Perusahaan ini memiliki tujuan untuk dapat memaksimalkan kemakmuran dan kesejahteraan para pemegang saham, tetapi tujuan tersebut tidak mudah untuk dicapai karena harga saham yang hampir setiap harinya mengalami fluktuasi di Bursa Efek Indonesia (Samsuar dan Akramunnas, 2017).

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi fluktuasi harga saham berasal dari faktor internal dan eksternal (Alwi, 2008:87). Nantinya faktor-faktor tersebut akan digunakan oleh para investor sebagai acuan dalam melakukan investasi. Apabila faktor internal dan eksternal memiliki keadaan yang bagus maka para investor akan tertarik untuk menanamkan modal sahamnya sehingga permintaan pada saham tersebut akan meningkat dan harga saham menjadi naik (Gunawan, 2012).

Faktor internal merupakan faktor yang mempengaruhi aktivitas di bursa efek yang berasal dari kinerja mikro ekonomi maupun internal perusahaan seperti kinerja keuangan perusahaan dan pada umumnya faktor ini dapat dikendalikan oleh perusahaan. Sedangkan faktor eksternal merupakan faktor yang mempengaruhi aktivitas bursa yang berasal dari kinerja ekonomi makro dan faktor lain diluar perusahaan seperti suku bunga, nilai tukar, inflasi, pertumbuhan ekonomi, dan sebagainya (Husnan, 2013:157). Dalam penelitian ini faktor internal perusahaan diwakili oleh rasio keuangan perusahaan yaitu rasio profitabilitas yang diukur dengan *Return On Asset* (ROA), rasio likuiditas yang diukur dengan *Current Ratio* (CR), dan rasio solvabilitas yang diukur dengan *Debt to Equity Ratio* (DER). Sedangkan faktor eksternal perusahaan diwakili oleh nilai tukar (Kurs) USD/IDR, inflasi, dan tingkat suku bunga (*BI Rate*).

Penelitian terkait pengaruh faktor internal terhadap harga saham telah banyak dilakukan oleh peneliti terdahulu dan memiliki hasil yang beragam. Penelitian yang dilakukan oleh Patar, et.al (2014) mendapatkan hasil bahwa ROA dan DER berpengaruh signifikan terhadap harga saham. Hasil penelitian serupa juga ditemukan oleh Kundiman dan Lukmanul (2016) dan Sajiyah (2016) bahwa ROA, DER, dan CR berpengaruh positif secara signifikan terhadap harga saham. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Samsuar dan Akramunnas (2017) bahwa CR tidak berpengaruh terhadap harga saham. Penelitian Setyorini, et.al (2016) juga menemukan hasil bahwa ROA tidak berpengaruh

signifikan terhadap harga saham. Begitu juga dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Nurfadillah (2011) bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap harga saham.

Penelitian terkait faktor eksternal yang mempengaruhi harga saham juga sudah banyak dilakukan dan memiliki hasil yang beragam. Penelitian yang dilakukan oleh Lestari (2016) menemukan hasil bahwa nilai tukar (kurs) USD/IDR dan inflasi memiliki pengaruh positif terhadap harga saham. Hasil serupa juga ditemukan oleh Rohmanda, et.al (2014) bahwa kurs dan *BI rate* memiliki pengaruh terhadap harga saham pada indeks sektoral BEI. Namun, hasil penelitian yang dilakukan oleh Nor Dewi (2016) menemukan hasil bahwa tingkat suku bunga (*BI Rate*) tidak memiliki pengaruh terhadap harga saham. Hasil serupa juga ditemukan oleh Setyorini, et.al (2016) bahwa *BI Rate* dan inflasi tidak terdapat pengaruh yang signifikan terhadap harga saham.

Sekarang ini investasi pada bidang properti sedang berkembang dengan pesat. Indonesia merupakan negara dimana industri propertinya mengalami pertumbuhan yang cukup cepat dan tinggi. Hal tersebut terjadi karena pertumbuhan ekonomi di Indonesia juga mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Real Estate Indonesia (REI) Setyo Maharso (2013) mengatakan bahwa Indonesia adalah negara yang menjadi tujuan untuk investasi di bidang properti. Hal tersebut karena Indonesia memiliki stabilitas politik dan ekonomi yang dinilai sangat membantu dalam menciptakan iklim investasi asing yang baik. Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) Franky Sibarani (2015) menuturkan hal ini dapat dilihat dari banyaknya para developer asing yang berniat melakukan investasinya pada bidang properti di Indonesia.

Data dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) pada tahun 2012 menyebutkan bahwa realisasi investasi sektor properti mencapai nilai Rp 11,304 triliun. Pada tahun 2013, Jakarta termasuk ke dalam lokasi investasi properti yang paling menarik

dan menempati peringkat pertama di Asia Pasific menurut riset dari *Urban Land Institute*, New York, Amerika Serikat. Meleset dari ranking sebelumnya, dimana Jakarta hanya menempati peringkat ke 14 pada tahun 2011 dan peringkat ke 11 pada tahun 2012. Banyak kalangan pengamat properti meramalkan bahwa pada tahun 2021, Indonesia diprediksi akan menjadi negara dengan nilai kontribusi industri properti terbesar ke 7 di dunia mengalahkan Korea Selatan, Jepang, dan Kanada sehingga sektor ini menjadi sektor yang sangat menarik untuk diteliti.

Berdasarkan penjelasan diatas dan masih beragamnya hasil yang diperoleh pada penelitian terdahulu, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian kembali dengan judul **“Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Terhadap Harga Saham Pada Perusahaan Sub Sektor Property Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012 – 2016”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap harga saham perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
2. Bagaimana pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap harga saham perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
3. Bagaimana pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap harga pada perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI?
4. Bagaimana pengaruh nilai tukar (kurs) USD/IDR terhadap harga saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI?
5. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI?

6. Bagaimana pengaruh tingkat suku bunga terhadap harga saham perusahaan property dan real estate yang terdaftar di BEI?

1.3. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset* (ROA) terhadap harga saham perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
2. Untuk mengetahui pengaruh *Current Ratio* (CR) terhadap harga saham perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
3. Untuk mengetahui pengaruh *Debt to Equity Ratio* (DER) terhadap harga saham perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
4. Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar (kurs) USD/IDR terhadap harga saham perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
5. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap harga saham perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.
6. Untuk mengetahui pengaruh tingkat suku bunga terhadap harga saham perusahaan property dan *real estate* yang terdaftar di BEI.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat :

1. Bagi Akademisi

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan ilmu mengenai pengaruh faktor internal dan eksternal terhadap harga saham serta menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya yang ingin melakukan penelitian sejenis.

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada perusahaan dalam mengambil kebijakan finansial guna meningkatkan kinerja perusahaan, terutama dalam hal penentuan faktor-faktor yang mempengaruhi harga saham perusahaan.

3. Bagi Investor

Dapat dijadikan sebagai acuan dalam mengambil keputusan yang tepat sebelum melakukan investasi sehingga dapat mencapai *return* yang optimal dari saham yang dimiliki.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini membahas tentang pengaruh faktor internal yaitu *Return On Asset* (ROA), *Current Ratio* (CR), *Debt to Equity Ratio* (DER) dan faktor eksternal yaitu nilai tukar (kurs) USD/IDR, inflasi dan tingkat suku bunga terhadap harga saham perusahaan sub sektor property dan *real estate* yang terdaftar di BEI periode tahun 2012 – 2016.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah dari penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN LITERATUR

Pada bab ini berisi tentang landasan teori, penelitian terdahulu, pengembangan hipotesis, dan kerangka pemikiran.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang desain penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, variabel penelitian, dan metode analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan tentang hasil dari penelitian dan pembahasannya.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan, implikasi yang berkaitan dengan penelitian, keterbatasan, dan saran – saran.

